

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的集體投資計劃)
(股份代號: 778)



由置富資產管理有限公司管理

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的中期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「管理人」））與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人（「受託人」））於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經修訂）（「信託契約」）組成。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）作第一上市及在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）作第二上市。

置富產業信託持有香港 17 個零售物業，包括面積約 318 萬平方呎零售樓面及 2,713 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗港城商場、麗城薈、華都大道、映灣薈、和富薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

管理人的董事會宣佈，置富產業信託截至 2016 年 6 月 30 日止六個月（「報告期間」）的未經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2016 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2015 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	979.1	922.6	+6.1%
物業收入淨額（百萬港元）	705.9	654.4	+7.9%
成本對收益比率	25.7%	26.9%	-1.2%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	470.0	440.3	+6.7%
每基金單位分派（港仙）	24.78	23.38	+6.0%

	於 2016 年 6 月 30 日	於 2015 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	12.77	12.76	+0.1%
物業估值（百萬港元）	36,188	35,918	+0.8%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	29.8%	30.1%	-0.3%

附註：

¹資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於 2016 年 6 月 30 日，置富產業信託並無遞延付款。

分派

置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派，分派數額以下列兩項金額中較高的一項為準：(i)扣除適用費用後的 100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(ii)有關財政期間 90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易），以剔除因應香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）之房地產投資信託基金守則而作出若干調整。

財務回顧

於 2016 年 6 月 30 日止六個月，置富產業信託的總收益按年上升 6.1%至 979.1 百萬港元，增長主要受惠於物業組合穩健的續租租金調升率以及於 2015 年分階段竣工的麗城薈資產增值措施。

報告期間的營運開支（不包括管理人表現費用）為 251.3 百萬港元，按年升幅控制於 1.3%的水平。因此，物業收入淨額按年上升 7.9%至 705.9 百萬港元，成本對收益比率改善至 25.7%（2015 年上半年：26.9%）。

於報告期間，借貸成本為 140.0 百萬港元，較 2015 年上半年增加 8.6%，主要是由於 2015 年第三季度增加之利率對沖。平均整體債務成本則為 2.39%。

報告期間的可供分派收益為 470.0 百萬港元，按年增長 6.7%。報告期間的每基金單位分派按年增加 6%至 24.78 港仙。按置富產業信託每基金單位於 2016 年 6 月 30 日在香港之收市價 9.25 港元計算，該分派相當於 5.4%的年度化分派收益率。

置富產業信託之中期每基金單位分派為 24.78 港仙，將於 2016 年 8 月 29 日支付予於 2016 年 8 月 8 日已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

資本管理

於報告期間，置富產業信託之財務狀況有所增強。置富產業信託於 2016 年 3 月成功提取兩項 5 年期新訂貸款融資（「2016 年融資」），作為於 2016 年 4 月到期的 3,154.0 百萬港元現有貸款融資的再融資。2016 年融資使置富產業信託之加權平均債務到期期限延長至 2.6 年，在 2017 年前並無再融資需要。

於 2016 年 6 月 30 日，置富產業信託之承諾貸款融資合共總額為 11,580 百萬港元。於報告期間的資產負債比率及總槓桿比率為 29.8%（2015 年 12 月 31 日：30.1%）。於 2016 年 6 月 30 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比維持於 34.6%（2015 年 12 月 31 日：34.3%）。於 2016 年 6 月 30 日，流動負債淨額為 4,949.7 百萬港元，其中大部分為於 2017 年 4 月到期總額為 3,958.7 百萬港元的貸款融資。

現有貸款融資乃以置富產業信託的 8 個投資物業作為抵押，該等投資物業於 2016 年 6 月 30 日的總估值為 21,998.0 百萬港元。受託人已就所有融資提供擔保。

於 2016 年 6 月 30 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 66%（2015 年 12 月 31 日：68%）債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢並定期檢討其對沖組合。

物業估值

於 2016 年 6 月 30 日，獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對置富產業信託旗下 17 個零售物業之估值為 36,188.0 百萬港元，較 2015 年 6 月 30 日的 35,238.0 百萬港元及 2015 年 12 月 31 日的 35,918.0 百萬港元分別增長 2.7% 及 0.8%。估值所採用之資本化比率維持不變。估值上升為報告期間帶來 223.4 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

於2016年6月30日，置富產業信託的物業組合由17個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約318萬平方呎的零售樓面及2,713個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
置富第一城	414,469	7,422	98.5%	653
置富嘉湖	665,244	6,843	98.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,130	99.9%	290
都會駅	180,822	3,371	99.7%	74
置富都會	332,168	2,410	97.4%	179
麗港城商場	163,203	2,258	98.7%	150
麗城薈	276,862	2,160	100.0%	329
華都大道	80,842	1,594	100.0%	73
映灣薈	63,018	986	100.0%	117
和富薈 ¹	180,238	982	54.2%	不適用
銀禧薈	170,616	872	99.6%	97
荃薈	123,544	700	99.7%	67
青怡薈	78,836	616	100.0%	27
城中薈	43,000	275	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	268	100.0%	35
麗都大道	9,836	186	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	115	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,182,120	36,188	96.4%	2,713

附註:

1 和富薈正在進行資產增值措施(見項下資產增值措施)。於本公告日期，和富薈之承諾出租率為 81.6%。

營運回顧

置富產業信託的持續成功有賴於其優質的民生商場組合，該等商場以照顧本地居民的日常購物需求為主。於報告期間，置富產業信託的資產組合繼續錄得平穩經營表現，再次彰顯其在市場挑戰中的強勁抗跌力。

儘管因和富薈資產增值措施而出現短暫的空置，物業組合出租率於 2016 年 6 月 30 日仍維持於 96.4% 的高位。2016 年上半年續租租金調升率為 13.3%。物業組合的平均租金按年上升 7.8% 至每平方呎 41.4 港元。續租率於 2016 年上半年為 85%，反映置富產業信託行之有效的積極租賃管理，以及與租戶緊密良好的夥伴關係。

置富 Malls 擁有多元化的商戶組合並以為大眾提供生活所需為先。其物業組合內從事日常所需之零售租戶類別，例如餐飲、超級市場以及服務及教育，合共佔可出租總面積約 60%。該等行業的抗跌屬性讓置富產業信託於過往經濟低迷期間依然錄得平穩的表現。

資產增值措施

為確保置富產業信託的商場能夠穩定發展，持續滿足社區內目標顧客群的需求及願望為至關重要。於報告期間，管理人於和富薈開展資產增值措施，以增強商戶營商環境和為居民及顧客提供更多元化的購物選擇。

該資產增值項目涉及地庫之可出租面積 78,280 平方呎，包括將一個大型超級市場重新間隔為較小型店舖以迎合餐飲、家品以及教育機構的需要。中庭將會翻新，設置新的天花板及天際線、照明及地板。商場其他便利設施亦將大大提升，例如，商場會增設兒童洗手間及育嬰室，旨在為家庭購物人士提供更佳服務。和富薈資產增值措施項目預期將於 2016 年第三季完成。

展望未來，管理人擬於置富嘉湖進行大型資產增值措施，旨為置富嘉湖重新定位為區域性購物娛樂熱點及為毗鄰居民以外更廣層面的購物人士服務。

展望

香港經濟增長於 2016 年第一季度進一步放緩，按年增長僅 0.8%，而上一季度增長為 1.9%。本地需求在去年表現相當強韌，惟對外經濟持續不振，全球經濟大環境欠佳下，加上資產市場近期的調整，均令本地消費需求添上隱憂。私人消費開支較上一季度顯著放緩，2016 年第一季度按年僅溫和增長 1.1%。與此同時，訪港旅客持續下滑，嚴重拖垮零售消費。香港零售銷售總值於 2016 年首 5 個月按年下跌 10.8%。儘管整體經濟放緩，但本地勞動市場大致維持穩定。管理人仍將密切注視不斷增加的外部風險，包括英國公投脫離歐盟所增添的不明朗因素。

置富產業信託的零售商組合服務社區，集中本地日常必需用品消費，配合我們高效的資產管理專業團隊及扎實的資本管理，有助置富產業信託在不同的經濟週期，仍可達到良好的財務表現及帶來穩健的回報。管理人竭誠致力優化物業組合表現，同時審慎地為置富產業信託的長遠持續增長物色合適的投資機會。

僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

發行新基金單位

於 2016 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,893,151,293 個基金單位。與 2015 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 6,779,251 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2016 年 1 月 5 日，3,527,261 個新基金單位已按每基金單位 7.7000 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2015 年 10 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 27.2 百萬港元。
- 於 2016 年 4 月 1 日，3,251,990 個新基金單位已按每基金單位 8.2610 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 26.9 百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售 14,550,000 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊（「合規手冊」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運及遵守適用香港法規及法律。

置富產業信託是一家在香港聯交所作第一上市及在新交所作第二上市的房地產投資信託基金。置富產業信託及 / 或管理人須遵守在香港及新加坡適用的法律、法規及規例，包括香港聯交所證券上市規則所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文(如適用)及新加坡 2012 年企業管治守則（「新加坡守則」）。

管理人確認，於整個報告期間其一直遵守合規手冊的重要規定，亦已接納適用於置富產業信託及 / 或管理人的企業管治守則及新加坡守則所載的原則及指引。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人登記冊將於2016年8月8日（星期一）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，所有有關基金單位證書連同填妥的過戶表格必須，(a)（就香港基金單位持有人而言）於2016年8月5日（星期五）下午4時30分前送交香港基金單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，或(b)（就新加坡基金單位持有人而言）於2016年8月5日（星期五）下午5時正前送交新加坡基金單位過戶登記處，寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊 50號新置地大廈#32-01以辦理過戶登記手續。有關分派將於2016年8月29日（星期一）支付基金單位持有人。

置富產業信託分派的新加坡所得稅

中期分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取中期分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅。

中期業績審閱

置富產業信託有關報告期間的未經審核中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會進行審閱。未經審核中期業績亦已由置富產業信託的核數師根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2016 年 6 月 30 日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過 25% 乃由公眾人士持有。

刊發 2016 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2016 年中期報告將於 2016 年 8 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
行政總裁
趙宇

香港，2016 年 7 月 25 日

於本公告日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、林惠璋先生、楊逸芝小姐及馬勵志先生；執行董事趙宇女士及洪明發先生；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年	2015年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	5	979,064	922,592
物業營運開支		(251,263)	(247,926)
物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)		727,801	674,666
管理人表現費用		(21,876)	(20,303)
物業收入淨額		705,925	654,363
管理人基本費用		(53,931)	(51,979)
外幣兌換收益/(虧損)		282	(126)
利息收入		1,405	2,406
信託開支	6	(9,813)	(32,777)
投資物業公平值變動		223,368	992,020
衍生金融工具公平值變動		(100,663)	(36,511)
出售物業公司收益		-	218,598
借貸成本	7	(139,958)	(128,859)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	626,615	1,617,135
所得稅開支	9	(105,604)	(98,120)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		521,011	1,519,015
向基金單位持有人分派		(470,008)	(440,258)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		51,003	1,078,757
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入			
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入		7,041	11,131
期間全面收入總額		58,044	1,089,888
可供分派予基金單位持有人之收益		470,008	440,258
每基金單位基本盈利(港仙)	10	27.51	80.80

分派表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年	2015年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
期間溢利（未計與基金單位持有人之交易）		521,011	1,519,015
調整：			
管理人基本費用		53,931	51,979
收購費用		-	19,185
投資物業公平值變動		(223,368)	(992,020)
衍生金融工具公平值變動		100,663	36,511
出售物業公司收益		-	(218,598)
不可扣稅之借貸手續費用		10,676	14,011
外幣兌換(收益)/虧損		(282)	126
其他不可扣稅信託開支		7,377	10,049
可供分派收入	(i)	470,008	440,258
每基金單位分派（港仙）	(ii)	24.78	23.38

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(b)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響）。
- (ii) 截至2016年6月30日止六個月每基金單位分派24.78港仙（截至2015年6月30日止六個月：23.38港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入470.0百萬港元（截至2015年6月30日止六個月：440.3百萬港元）除以1,896,137,133個基金單位(2015年6月30日：1,882,805,728個基金單位)計算，即於2016年6月30日之1,893,151,293個基金單位(2015年6月30日：1,879,418,796個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2016年第二季度之基本費用而向其發行之2,985,840個基金單位(於2015年第二季度：3,386,932個基金單位)。

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	36,188,000	35,918,000
衍生金融工具		-	5,884
非流動資產總值		36,188,000	35,923,884
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	69,963	73,441
銀行結餘及現金		771,481	710,339
流動資產總值		841,444	783,780
資產總值		37,029,444	36,707,664
非流動負債			
衍生金融工具		145,870	52,837
借貸	13	6,463,757	7,228,970
遞延稅項負債		410,395	394,867
非流動負債總額		7,020,022	7,676,674
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	713,411	673,984
借貸	13	4,496,672	3,780,054
衍生金融工具		1,177	6,472
應付分派		470,008	444,312
稅項撥備		109,855	19,844
流動負債總額		5,791,123	4,924,666
負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		12,811,145	12,601,340
基金單位持有人應佔資產淨值		24,218,299	24,106,324
已發行及將發行基金單位 (千個)	15	1,896,137	1,889,899
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	16	12.77	12.76

附註

(1) 一般資料

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司管理，作為置富產業信託的管理人與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人）於2003年7月4日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司作第一上市及在新加坡證券交易所有限公司作第二上市。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司（連同置富產業信託統稱為「本集團」）的主要活動則包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，主要目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。

(2) 編製基準

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

管理人認為，考慮到投資物業公平值、現時可動用之銀行融資及本集團之內部財務資源，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

(3) 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，此等簡明綜合財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至2015年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本期間，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於2016年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）：

國際財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用合併例外規定
國際財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同營運權益之會計安排
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
國際會計準則第1號（修訂本）	披露方案
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號（修訂本）	可接受之折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物
國際會計準則第27號（修訂本）	單獨財務報表之權益法

於本期間應用新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等財務報表所載的披露產生任何重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第 2 號 (修訂本)	以股份為基礎的付款之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ²
國際財務報告準則第 15 號	客戶合約收入 ¹
國際財務報告準則第 15 號 (修訂本)	澄清國際財務報告準則第 15 號客戶合約收入 ¹
國際財務報告準則第 16 號	租賃 ³
國際會計準則第 7 號 (修訂本)	披露方案 ⁴
國際會計準則第 12 號 (修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

²於有待確定日期或其後開始之年度期間生效

³於 2019 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁴於 2017 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第 9 號金融工具

於 2009 年頒佈的國際財務報告準則第 9 號引入了分類及計量金融資產的新要求。其後於 2010 年經修訂的國際財務報告準則第 9 號以包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求，其於 2013 年進一步修訂以包括新的對沖會計規定。國際財務報告準則第 9 號的另一個修訂版本於 2014 年發行，主要包括：a) 金融資產減值準備的要求及 b) 通過引入「按公平值計入其他綜合收益」此計量分類從而就某類簡單的債務工具的分類和計量要求作出了有限修訂。

國際財務報告準則第 9 號的主要要求：

- 國際會計準則第 39 號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認的金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日的公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第 9 號，實體可以不可撤回地選擇於其他綜合收益內呈列股權投資（並非持作買賣者）其後的公平值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。
- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第 39 號項下按已產生信貸虧損模式計算，相反國際財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

- 一般對沖的新會計處理規定保留現時國際會計準則第39號的三類對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號,同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性,特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外,追溯效力定量測試已經刪除。有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

管理人將評估應用國際財務報告準則第9號的影響。直至集團進行詳細評估前,現時對於國際財務報告準則第9號的影響未能作出合理估計。

(4) 分部報告

確認經營分部必須依從本集團個別實體的內部報告作為基準;該等內部報告乃定期由主要營運決策者,即管理人之管理層審議,以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2016年6月30日,本集團擁有17項(2015年12月31日:17項)位於香港的物業。管理人乃根據每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業,包括零售商場,在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外,它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此,管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部,因此並無進一步呈列分部資料。

(5) 收益

	截至6月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
基本租金	712,428	667,385
代收費用	171,310	166,776
其他租金	95,005	87,125
其他收入	321	1,306
	<u>979,064</u>	<u>922,592</u>

(6) 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
受託人費用	6,276	6,003
收購費用	-	19,185
收購相關支出	-	4,046
其他收費	3,537	3,543
	<u>9,813</u>	<u>32,777</u>

(7) 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下的利息開支：		
- 有期貸款	81,232	74,835
- 循環貸款	5,658	10,955
經利率掉期及上限之利息支出調撥	34,588	23,825
承諾費用	1,084	719
借貸手續費用		
- 攤銷	17,197	17,081
- 因提早償還的有期貸款而註銷	199	1,444
	<u>139,958</u>	<u>128,859</u>

(8) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數費用	1,559	1,604
內部審核費用	170	165
估值費用 (支付予主要估值師)	193	304

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項:		
- 香港	90,076	82,231
- 新加坡	-	50
	<u>90,076</u>	<u>82,281</u>
遞延稅項	15,528	15,839
	<u>105,604</u>	<u>98,120</u>

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2015年6月30日：16.5%）的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（2015年6月30日：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。由於投資物業不是以隨時間耗用大部份經濟效益的商業模式的目的持有，因此他們被假定為完全通過銷售收回投資物業的賬面值不被駁回。

(10) 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以期間溢利（未計與基金單位持有人的交易）521.0百萬港元（截至2015年6月30日止六個月：1,519.0百萬港元）除以期間已發行1,893,604,897（截至2015年6月30日止六個月：1,880,036,064）個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政期間或期末並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

(11) 投資物業

	2016年	2015年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期/年初	35,918,000	32,720,000
期/年內:		
收購投資物業	-	1,912,254
提升投資物業所產生的資本開支	46,632	97,765
出售投資物業	-	(438,489)
投資物業公平值變動	223,368	1,626,470
期/年末	<u>36,188,000</u>	<u>35,918,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	36,048	39,253
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	28,101	28,078
其他應收款項	5,008	4,288
預付款項	806	1,822
	33,915	34,188
	69,963	73,441

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
0—30日	35,742	38,954
31—90日	284	251
超過90日	22	48
	36,048	39,253

(13) 借貸

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	7,661,360	7,845,351
無抵押有期貸款	2,818,700	1,618,700
有抵押循環貸款	550,000	1,470,000
無抵押循環貸款	-	130,000
	11,030,060	11,064,051
減：未攤銷借貸手續費用	(69,631)	(55,027)
	10,960,429	11,009,024
應償還賬面值：		
按要求或一年內	4,496,672	3,780,054
超過一年，但少於兩年	-	3,940,320
超過兩年，但少於五年	6,463,757	3,288,650
	10,960,429	11,009,024
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(4,496,672)	(3,780,054)
	6,463,757	7,228,970

(14) 貿易及其他應付款項

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金		
- 外方	469,255	453,704
- 相關人士	15,733	13,907
預收租金		
- 外方	26,609	22,110
	<u>511,597</u>	<u>489,721</u>
其他應付款項		
受託人費用	2,109	2,081
其他開支		
- 外方	117,725	106,142
- 相關人士	50,774	62,103
- 管理人	21,876	6,949
應付利息	5,560	3,420
其他	3,770	3,568
	<u>201,814</u>	<u>184,263</u>
	<u>713,411</u>	<u>673,984</u>

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金及持續成本的剩餘金額。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2016年6月30日租戶按金300.5百萬港元(2015年12月31日:299.6百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

(15) 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目	
	千個	千港元
於2015年1月1日已發行基金單位餘額	1,876,290	7,665,247
期間發行新基金單位:		
作為支付管理人於2015年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,082	78,625
於2015年12月31日已發行基金單位餘額	<u>1,886,372</u>	<u>7,743,872</u>
期間發行新基金單位:		
作為支付管理人於2015年10月1日至12月31日期間的基本費用	3,527	27,160
於2015年12月31日餘額	<u>1,889,899</u>	<u>7,771,032</u>
期間發行新基金單位:		
作為支付管理人於2016年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,252	26,865
於2016年6月30日已發行基金單位餘額	<u>1,893,151</u>	<u>7,797,897</u>
將發行新基金單位:		
作為支付管理人於2016年4月1日至6月30日期間的基本費用	2,986	27,066
於2016年6月30日餘額	<u>1,896,137</u>	<u>7,824,963</u>

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值 24,218.3百萬港元（2015年12月31日：24,106.3百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,896,137,133個（2015年12月31日：1,889,899,303個）計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(17) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

於2016年6月30日，本集團的流動負債淨值（按流動資產減流動負債計算）為4,949.7百萬港元（2015年12月31日：4,140.9百萬港元）。

於2016年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為31,238.3百萬港元（2015年12月31日：31,783.0百萬港元）。